



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2130141 - RS (2019/0307774-6)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA E OUTRO(S) - DF013418
MARCOS VINICIUS BARROS OTTONI - DF016785
ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245
RAFAEL DE MELO BRANDÃO - DF062125
RECORRIDO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA REIS
RECORRIDO : MILENE LODETTI PAGANINI
ADVOGADO : DANIEL BAUER LUIZ - RS047993
INTERES. : SBCL EMPREENDIMENTOS EIRELI

EMENTA

CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SÚMULA N. 308 DO STJ. INAPLICABILIDADE. *RATIO DECIDENDI*. SIMILARIDADE NORMATIVA. HIPOTECA. INEXISTÊNCIA. VENDA A *NON DOMINO*. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CESSÃO DE DIREITO. DEVEDOR FIDUCIANTE. TERCEIRO DE BOA-FÉ. INEFICÁCIA. PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO. RECURSO PROVIDO.

1. Não deve ser aplicado, por analogia, o entendimento firmado na Súmula n. 308 do STJ aos casos envolvendo garantia real por alienação fiduciária.

2. A *ratio decidendi* dos precedentes que deram ensejo à Súmula n. 308 do STJ está intrinsecamente ligada ao fato de o imóvel, dado como garantia hipotecária, ter sido adquirido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o qual estabelece normas mais protetivas para as partes vulneráveis. Portanto, o entendimento sintetizado nessa nota sumular não se aplica aos casos em que a transação imobiliária foi realizada pelo Sistema Financeiro Imobiliário.

3. Em relação aos institutos da hipoteca e da alienação fiduciária, não há similaridade de tratamento jurídico entre o devedor hipotecário e o fiduciante. Enquanto o devedor hipotecário detém a propriedade, o devedor fiduciante possui apenas a posse direta do imóvel, sendo o negócio jurídico celebrado com terceiro de boa-fé, por conseguinte, ineficaz em face do proprietário do bem, o credor fiduciário.

3.1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, na venda *a non domino*, o negócio jurídico realizado por quem não é dono não produz efeito em relação ao proprietário, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente.

4. Não é possível estender uma hipótese de exceção normativa para restringir a aplicação de regra jurídica válida. A Súmula n. 308 do STJ criou uma exceção à regra geral do direito imobiliário sobre a prioridade registral, ao afirmar que a hipoteca celebrada entre a incorporadora e a instituição financeira não teria eficácia perante os adquirentes que conseguiram crédito por intermédio do Sistema Financeiro da Habitação.

4.1. O art. 29 da Lei n. 9.514/1997 dispõe que apenas com anuência expressa do credor fiduciário o devedor fiduciante pode transmitir os direitos sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

5. Recurso especial provido para julgar improcedente ação declaratória de ineficácia de garantia cumulada com desconstituição de gravame, afastando-se a determinação de desconstituição da consolidação da propriedade fiduciária.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi, não conhecendo do recurso especial, e os votos dos Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti acompanhando o relator, por maioria, conhecer e dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do relator.

Votou vencido o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Votaram com o Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 03 de abril de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2130141 - RS (2019/0307774-6)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA E OUTRO(S) - DF013418
MARCOS VINICIUS BARROS OTTONI - DF016785
ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245
RAFAEL DE MELO BRANDÃO - DF062125
RECORRIDO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA REIS
RECORRIDO : MILENE LODETTI PAGANINI
ADVOGADO : DANIEL BAUER LUIZ - RS047993
INTERES. : SBCL EMPREENDIMENTOS EIRELI

EMENTA

CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SÚMULA N. 308 DO STJ. INAPLICABILIDADE. *RATIO DECIDENDI*. SIMILARIDADE NORMATIVA. HIPOTECA. INEXISTÊNCIA. VENDA A *NON DOMINO*. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CESSÃO DE DIREITO. DEVEDOR FIDUCIANTE. TERCEIRO DE BOA-FÉ. INEFICÁCIA. PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO. RECURSO PROVIDO.

1. Não deve ser aplicado, por analogia, o entendimento firmado na Súmula n. 308 do STJ aos casos envolvendo garantia real por alienação fiduciária.

2. A *ratio decidendi* dos precedentes que deram ensejo à Súmula n. 308 do STJ está intrinsecamente ligada ao fato de o imóvel, dado como garantia hipotecária, ter sido adquirido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o qual estabelece normas mais protetivas para as partes vulneráveis. Portanto, o entendimento sintetizado nessa nota sumular não se aplica aos casos em que a transação imobiliária foi realizada pelo Sistema Financeiro Imobiliário.

3. Em relação aos institutos da hipoteca e da alienação fiduciária, não há similaridade de tratamento jurídico entre o devedor hipotecário e o fiduciante. Enquanto o devedor hipotecário detém a propriedade, o devedor fiduciante possui apenas a posse direta do imóvel, sendo o negócio jurídico celebrado com terceiro de boa-fé, por conseguinte, ineficaz em face do proprietário do bem, o credor fiduciário.

3.1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, na venda *a non domino*, o negócio jurídico realizado por quem não é dono não produz efeito em relação ao proprietário, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente.

4. Não é possível estender uma hipótese de exceção normativa para restringir a aplicação de regra jurídica válida. A Súmula n. 308 do STJ criou uma exceção à regra geral do direito imobiliário sobre a prioridade registral, ao afirmar que a hipoteca celebrada entre a incorporadora e a instituição financeira não teria eficácia perante os adquirentes que conseguiram crédito por intermédio do Sistema Financeiro da Habitação.

4.1. O art. 29 da Lei n. 9.514/1997 dispõe que apenas com anuência expressa do credor fiduciário o devedor fiduciante pode transmitir os direitos sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

5. Recurso especial provido para julgar improcedente ação declaratória de ineficácia de garantia cumulada com desconstituição de gravame, afastando-se a determinação de desconstituição da consolidação da propriedade fiduciária.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RANDOM ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, contra acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 446):

APelação CÍVEL. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE GRAVAME.

Imóvel objeto de alienação fiduciária instituída entre a construtora e a administradora de grupo consorcial, para financiamento da obra.

Ineficácia frente ao comprador da unidade edilícia, que ajuizou conexa ação consignatória para fins de pagamento do preço, e na qual foi determinada a continuidade do pagamento decorrente da promessa de compra e venda celebrada com a construtora diretamente em favor da credora fiduciária. Aplicação analógica do enunciado 308 da súmula do STJ. Precedentes deste tribunal da do colendo STJ.

APelação DESPROVIDA.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 467/471).

Nas razões do recurso, a parte alegou, além de dissídio jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 1.022, II, e 489, § 1º, V, do CPC/2015, tendo em vista que *"a decisão não identifica a aplicabilidade da Súmula 308, do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, para o caso concreto, limitando-se tão somente a transcrever julgados do Egrégio Tribunal de Justiça. Pois então, a decisão que fundamenta a decisão recorrida afasta a eficácia da hipoteca, porém silencia com relação à Alienação Fiduciária, como é o caso*

dos presentes autos. A decisão também se mostrou omissa ao não apreciar a tese desenvolvida pela Embargante de ineficácia do Contrato Particular para com a Credora Fiduciária por força do art. 29, da Lei 9.514/97, uma vez que não houve a participação da Recorrente nos contratos firmados ao arrepio da Lei pela Incorporadora, Assistente e Recorrido. Nesta senda, por estar plenamente vigente a alienação fiduciária em favor da Recorrente quando da contratação particular firmada pela Recorrido e demais, a decisão ora combatida se omitiu do exame da tese desenvolvida de 'ausência do registro dos contratos particulares' (item 4.4, do apelo). A decisão também se mostrou contraditória ao reconhecer que os Recorridos tinham ciência da alienação fiduciária ('Estava tudo explicitado. O autor possuía ciência dos fatos envolvendo o financiamento e o gravame (anterior ou futuro) da alienação fiduciária sobre os imóveis.'), porém atribuindo-lhes a inexistente boa-fé na contratação" (e-STJ, fl. 483);

(ii) arts. 22, 23 e 29 da Lei n. 9.514/1997, "a fim de reformar a decisão proferida e considerar inaplicável a interpretação por analogia da Súmula nº 308, deste Egrégio Tribunal, aos casos de alienação fiduciária em garantia contratados com administradora de consórcios" (e-STJ, fl. 488). Afirma que, "por ter a Recorrente a propriedade resolúvel do imóvel, jamais a empresa SBCL - Empreendimentos Limitada poderia ter prometido à venda o imóvel como o fez a Apelada, posto que não detém a propriedade do bem, apenas a sua posse direta, razão pela qual nulo os efeitos do contrato particular de promessa de compra e venda" (e-STJ, fl. 492). Alega que "o instrumento particular firmado pelos Recorridos não possui efeitos para com a Recorrente, posto que o art. 29, da Lei 9.514/97, exige a anuência expressa da Credora Fiduciária para que tenha validade" (e-STJ, fl. 493). Sustenta que "a Recorrente, atendendo o disposto no art. 23, da Lei 9.514/97, deu a devida publicidade ao ato, registrando a alienação fiduciária perante o Ofício de Registro de Imóveis, atribuindo efeito 'erga omnes' ao quanto entabulado entre as partes. A decisão ora recorrida, baseando-se na livre aplicação por analogia de Súmula deste Egrégio Tribunal aplicável aos casos de contratação de hipoteca afrontou os termos dos artigos 22 e 23, da Lei 9.514/97, cuja correção a Recorrentes espera através do julgamento do presente Recurso" (e-STJ, fl. 497); e

(iii) arts. 104, 108 e 221 do CC/2002, sob alegação de que os "Recorridos sequer levaram a registro o Instrumento Particular firmado com a incorporadora /construtora, não estando revestidos de nenhuma formalidade legal que os torne válidos" (e-STJ, fl. 493). Defende que "o Instrumento Particular não opera efeitos para com a Recorrente, na qualidade de representante do Grupo de Consórcio, por ser posterior ao negócio jurídico pelo qual a Recorrente detém a propriedade fiduciária do imóvel; não obedecer a forma prescrita em lei; não ter a anuência da Credora Fiduciária; e, sequer ter sido registrado junto ao Ofício Imobiliário" (e-STJ, fl. 494).

Busca, em suma, seja reformada a *"a decisão proferida pela Colenda 19a Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, julgando improcedente a demanda e condenando a Recorrida ao pagamento integral do ônus de sucumbência"* (e-STJ, fl. 506).

Contrarrazões apresentadas às fls. 540/557 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Consta dos autos que a empresa SBCL EMPREENDIMENTOS LTDA ingressou em grupos de consórcio de bens imóveis administrados por RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, ora recorrente, objetivando a obtenção de cartas de crédito para o custeio da construção do Bloco B do Conjunto Residencial Atlanta II, localizado na cidade de Cachoeirinha - RS.

Em razão da contemplação de cotas e liberação de crédito, em **7/2009**, SBCL EMPREENDIMENTOS LTDA firmou com a recorrente escritura pública de confissão de dívida, mútuo, com pacto adjeto de constituição e alienação fiduciária em garantia, devidamente registrada no ofício imobiliário. No instrumento público, a empresa SBCL alienou fiduciariamente o apartamento 218 e o box de estacionamento n. 44 do Residencial Atlanta II, Bloco B, objetos do presente litígio (e-STJ, fl. 115).

Apesar de o imóvel pertencer à credora fiduciária, RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, a devedora fiduciante, SBCL EMPREENDIMENTOS LTDA, em **11/2010**, ajustou instrumento particular de promessa de compra e venda com D&P INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (e-STJ, fls. 22 /34).

Por sua vez, em **6/2013**, D&P INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA firmou com PAULO HENRIQUE DE SOUZA REIS e MILENE LODETTI PAGANINI, autores da ação e ora recorridos, instrumento particular de cessão e transferência de direitos contratuais em relação aos referidos bens imóveis (e-STJ, fls. 105/111).

Diante do inadimplemento da devedora fiduciante, em **12/2015**, RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA consolidou em seu nome a propriedade plena do imóvel alienado fiduciariamente, operando-se, por consequência, a quitação da dívida (e-STJ, fl. 297).

Em **3/2016**, PAULO HENRIQUE DE SOUZA REIS e MILENE LODETTI PAGANINI, ora recorridos, ajuizaram ação declaratória de ineficácia de garantia cumulada com desconstituição de gravame contra SBCL EMPREENDIMENTOS LTDA e RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA (e-STJ, fls. 2/3). Por fim, os autores pediram que fosse *"julgada procedente a ação, tornando ineficaz em face o*

autor a dívida constituída entre as requeridas, desconstituindo-se ainda o gravame existente na matrícula do imóvel, oficiando-se o Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeirinha/RS para que proceda a baixa do mesmo" (e-STJ, fl. 16).

RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA apresentou contestação, informando que a alienação fiduciária teria ocorrido anteriormente à formalização do instrumento particular de cessão e transferência de direitos contratuais (e-STJ, fls. 198/214).

O Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha julgou procedente a ação, para desconstituir a *"consolidação da propriedade fiduciária havida em favor de Randon Administradora de Consórcios Ltda, sobre os imóveis descritos nas matrículas nº 40.311, nº 40.263, ambos do Livro nº 2-RG do Registro de Imóveis de Cachoeirinha"* (e-STJ, fl. 404), pelos seguintes fundamentos (e-STJ, fl. 398 - grifei):

Quanto ao mérito, está pacificado na jurisprudência que os adquirentes de imóveis já quitados têm direito à liberação dos gravames havidos sobre suas unidades, independentemente, inclusive, de ser o gravame anterior ou posterior à compra. É precisamente o que reza a Súmula 308 do STJ, *in verbis*:

A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

No caso presente, os autores comprovaram que a vendedora havia adimplido todas as prestações acordadas para pagamento dos imóveis, quando os bens foram levados a leilão. A quitação das dívidas e a quantia paga denota a boa-fé do comprador/consumidor, pois pagou por mais de um ano na crença de estar adquirindo imóveis residenciais de quem nada contratou com a credora fiduciária.

Ademais, não se pode exigir do comprador particular que conheça as miúdes concernentes a esta espécie contratual, geralmente impostas por empresas especializadas em negócios atinentes ao mercado imobiliário.

Por conseguinte, interpretando-se analogamente a súmula 308 do STJ para fazê-la incidir também sobre imóveis em fidúcia, merece procedência a pretensão da parte autora, até mesmo para que se valorize os indivíduos que negociam e cumprem corretamente as obrigações pactuadas.

Ao julgar a apelação, o TJRS negou provimento ao recurso, mantendo a sentença, por entender que *"a jurisprudência do colendo STJ já apreciou a aplicação analógica do enunciado 308 de sua Súmula às hipóteses de aquisição de imóvel gravado com alienação fiduciária"* (e-STJ, fls. 450/451).

Assim, a controvérsia jurídica se concentra na possibilidade de aplicação, por analogia, da Súmula n. 308 do STJ aos casos envolvendo garantia por alienação fiduciária.

Não se desconhece haver decisões desta Corte aplicando analogicamente o entendimento firmado na Súmula n. 308/STJ aos contratos garantidos por alienação fiduciária. Contudo, verifico que a Quarta Turma apenas abordou a questão em sede de agravo interno, tornando-se essencial uma análise mais aprofundada sobre o

assunto, especialmente devido à relevância de sua repercussão no mercado imobiliário, com implicações substanciais para os diversos agentes envolvidos, incluindo incorporadoras, instituições financeiras e consumidores.

Das hipotecas envolvendo a Encol

A Encol S.A. Engenharia, que chegou a ser considerada a maior construtora da América Latina em seu auge, enfrentou grave crise financeira na década de 1990, culminando em sua falência em 1999. Esse processo de falência deixou milhares de compradores de imóveis em situação de incerteza e vulnerabilidade, já que muitos deles haviam adquirido unidades em empreendimentos da Encol, cujas obras ficaram inacabadas ou sequer foram iniciadas.

Em muitos casos, a construtora havia firmado contratos de financiamento com agentes financeiros, dando em hipoteca os imóveis em construção ou já construídos como garantia. Quando a incorporadora honrava seus compromissos financeiros com a instituição, o gravame era liberado. No entanto, no caso de inadimplemento, o imóvel – mesmo que estivesse pronto e sob posse do comprador – era utilizado para saldar a dívida pendente da incorporadora com a instituição financeira.

A questão que se colocava, a época, era se essas hipotecas teriam eficácia perante os compradores prejudicados pela falência da construtora e incorporadora.

Como resultado dos desafios enfrentados em decorrência do caso Encol, com dezenas de empreendimentos imobiliários vendidos e os consumidores buscando pela via judicial a liberação das unidades após efetuarem o pagamento integral, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu esse direito e promulgou a Súmula n. 308, que se tornou a base jurídica para tais demandas. A respeito, precisas são as ponderações de Arthur Bittar Rodrigues Nunes:

Esse é o cenário originado da falência da Construtora Encol, decretada em 1999, que inviabilizou a entrega de centenas de empreendimentos por todo o Brasil, afetando milhares de adquirentes que se viram desamparados, sem os seus imóveis, bem como diversas instituições financeiras que haviam concedido crédito à Encol; crédito este garantido pelos imóveis objetos da incorporação. Diante da vulnerabilidade da parte mais fraca de toda a atividade de incorporação: o adquirente, o Superior Tribunal de Justiça editou o enunciado de súmula 308, que consolidou o entendimento de que a hipoteca celebrada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante o adquirente.

(NUNES, Arthur Bittar Rodrigues. A aplicação analógica da Súmula 308 do STJ à Alienação fiduciária. Revista de Direito Imobiliário. vol. 94. ano 46. p. 29-43. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2023, p. 30)

A Súmula n. 308 do STJ estabelece que a hipoteca firmada entre a incorporadora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não possui eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Essa súmula fortaleceu os argumentos dos compradores prejudicados pela falência da Encol, garantindo-lhes maior segurança jurídica e respaldo nas ações judiciais para reaverem seus direitos sobre os imóveis adquiridos. Ao reconhecer que a hipoteca não afeta os direitos dos adquirentes, o STJ contribuiu para equilibrar as relações jurídicas entre as partes envolvidas nesses processos, protegendo os interesses dos consumidores e promovendo a justiça nos desdobramentos da falência da Encol.

Portanto, a Súmula n. 308 do STJ teve um papel crucial na resolução dos processos judiciais relacionados à falência da Encol, assegurando que os adquirentes dos imóveis não fossem prejudicados pelas hipotecas firmadas pela incorporadora com os agentes financeiros, e proporcionando-lhes uma via para a proteção de seus direitos em meio a uma situação complexa e desafiadora.

Da alienação fiduciária

A alienação fiduciária em garantia é um instituto jurídico concebido com a clara finalidade de preencher as lacunas deixadas pelas garantias reais tradicionais, visando a atender às demandas de proteção ao crédito de maneira mais eficiente. Tal necessidade se evidencia diante das limitações das demais garantias reais, que frequentemente demandavam a intervenção do Poder Judiciário para sua concretização efetiva.

A finalidade da alienação fiduciária, como forma de atender às necessidades de proteção ao crédito não tutelado satisfatoriamente pelas garantias reais, foi bem ressaltada no voto proferido pelo Ministro Marco Aurélio Bellizze no REsp n. 1.549.529 /SP, cujo trecho transcrevo:

Esse movimento de facilitar a realização de sua finalidade garantidora do crédito, reduzindo a excessiva intervenção judiciária nas relações privadas, culminou no ressurgimento nos ordenamentos jurídicos do *civil law* de figuras que em muito se aproximam da fidúcia do direito romano e, ao mesmo tempo, incorporam nuances do *trust* anglo-saxão, embora a propriedade fiduciária brasileira ainda não possa ser identificada com nenhum desses antepassados. Por meio da alienação fiduciária em garantia (espécie contratual), se constitui uma "nova modalidade de domínio utilizado para fins de garantia", como bem acentua a lição de Moreira Alves (ALVES, J.C.M. Da alienação fiduciária em garantia. São Paulo: Saraiva, 1973, p. 41). De fato, o elemento essencial da propriedade fiduciária é a indissociável vinculação do bem com a finalidade de sua constituição, característica explicitamente incluída na definição legal da alienação fiduciária de bem imóvel, prevista no art. 22 da Lei n. 9.514/97:

(...)

Noutros termos, ainda que não se trate de uma cisão do direito de propriedade (propriedade formal versus propriedade substancial), a exemplo do que ocorre no *trust*, a legislação brasileira tem caminhado no sentido notório de se criar um patrimônio de afetação destinado à realização de um escopo declarado no contrato de alienação fiduciária e cuja tutela é reconhecida pela legislação pátria.

Nesse mesmo sentido, destaco a lição de Melhim Chalhub, segundo o qual, "*a introdução da propriedade fiduciária de bem imóvel em garantia no direito positivo brasileiro foi justificada pela necessidade de superar a inadequação das garantias hipotecária e pignoratícia às características da circulação do crédito na sociedade contemporânea, há muito preconizada por juristas alemães e italianos em relação à economia do final do século XIX*" (Alienação fiduciária de bens imóveis. 20 anos de vigência da Lei 9.514/1997. Revista de Direito Imobiliário. vol. 84. ano 41. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2018, pp. 495-531).

Esta mesma percepção foi expressa por Marcelo Terra, para quem "*a alienação fiduciária atenua, em muitos casos, as dificuldades normais encontradas nos tradicionais instrumentos de garantia, oferecendo maior rigor e eficiência na segurança do crédito, principalmente devido ao crescente abalo, pelo Poder Judiciário, ao prestígio da hipoteca como fomentador da garantia do crédito*" (Alienação Fiduciária de imóvel em garantia, São Paulo: Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1998, p. 23).

Portanto, a alienação fiduciária em garantia passou a ser utilizada como alternativa à hipoteca, especialmente após o referido entendimento consolidado na Súmula n. 308 do STJ. Com sua edição, a hipoteca oferecida pela incorporadora deixou de conferir segurança suficiente aos credores financeiros, em caso de inadimplência ou falência da empresa responsável pela construção.

Com a alienação fiduciária, o devedor transfere a propriedade do bem ao credor fiduciário como garantia do pagamento da dívida. Assim, em caso de inadimplência, o credor fiduciário possui o direito de tomar posse do imóvel de forma rápida e desburocratizada.

Por conseguinte, diante da insegurança jurídica relacionada à hipoteca sobre imóveis em construção, a alienação fiduciária em garantia emergiu como alternativa mais eficiente e segura para os financiadores, contribuindo para a retomada da dinamização do mercado imobiliário e do crédito no Brasil.

Da *ratio decidendi* da Súmula n. 308 do STJ

Contextualizada a situação histórica do surgimento da Súmula n. 308 do STJ, faz-se necessário analisar os argumentos utilizados nos julgados que a embasaram.

Isso porque, para compreender a *ratio decidendi* da Súmula n. 308 do STJ, é essencial analisar os fundamentos fáticos relevantes dos julgamentos que a precederam. Sobre o assunto, Teresa Arruda Alvim e Rodrigo Barioni ensinam que "*a ratio decidendi está sempre ligada ao contexto fático analisado pelo tribunal. Dai porque a ratio decidendi constitui regra jurídica que sempre se relaciona aos fatos essenciais do processo no qual foi formado o precedente, sem poder ser abstraída de*

seu contexto" (Recursos repetitivos: tese jurídica e *ratio decidendi*. Revista de Processo. Vol. 296. Ano 44, São Paulo: Ed. RT, 2019, p. 189).

É importante ressaltar que a súmula respalda-se em 16 (dezesseis) julgados, dos quais 11 (onze) expressamente informam que o crédito foi concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Ainda mais relevante é o fato de que, em grande parte dessas decisões, o financiamento imobiliário do SFH foi o principal fundamento para invalidar a hipoteca, estabelecida entre a incorporadora e o agente financeiro, perante os compradores do imóvel. A propósito:

Promessa de compra e venda. Imóvel adquirido no âmbito do **Sistema Financeiro da Habitação**. Hipoteca constituída pela construtora junto ao agente financeiro. Dissídio. Súmula nº 83. Precedentes da Corte.

1. Precedentes no âmbito da Segunda Seção assentaram que os embargos de terceiro opostos pelos compradores do imóvel, **no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação**, são procedentes, não atingindo a garantia hipotecária do financiamento o terceiro adquirente da unidade, o qual responde, apenas, pelo pagamento do seu débito" (REsp nº 439.604/PR, de minha relatoria, DJ de 30/6/03; no mesmo sentido: REsp nº 431.440/SP, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, DJ de 17/02/03; REsp nº 401.252/SP, Relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 05/8/02; REsp nº 239.557/SC, Relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 07/8/2000; REsp nº 187.940/SP, Relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 21/6/99).

2. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 498.862/GO, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 2/12/2003, DJ de 1/3/2004, p. 180.)

Por oportuno, transcrevo as razões de decidir no julgamento do EREsp n. 415.667/SP pela Segunda Seção:

Assim, nas hipóteses em que a hipoteca é instituída pelo vendedor do imóvel (normalmente a construtora e/ou incorporadora) em favor da instituição financeira, como forma de financiamento do próprio empreendimento imobiliário, **havendo repasse de recursos do Sistema Financeiro da Habitação**, prevalece o direito de propriedade do imóvel por parte do comprador que, perante a instituição financeira, só responde até o valor do seu débito.

A venda direta das unidades aos adquirentes e o contrato de financiamento entre a construtora e o banco são, aparentemente, duas relações jurídicas distintas, porque a mesma construtora que vendeu e recebeu o preço (ou está recebendo as prestações) dá o empreendimento ou suas unidades autônomas em hipoteca ao banco. **Este, por sua vez, sabe que os imóveis são destinados à venda, mas a operação de empréstimo ocorre como se os adquirentes não existissem, e não raro, repassam os recursos do Sistema Financeiro da Habitação sem verificar a viabilidade econômica do empreendimento ou a solvência das empresas incorporadoras.**

(EResp n. 415.667/SP, relator Ministro Castro Filho, Segunda Seção, julgado em 26/5/2004, DJ de 21/6/2004, p. 159 - grifei)

Nessa direção, no julgamento do REsp n. 187.940/SP, ficou definido que "*as regras gerais sobre a hipoteca não se aplicam no caso de edificações financiadas por agentes imobiliários integrantes do sistema financeiro da habitação, porquanto estes sabem que as unidades a serem construídas serão alienadas a terceiros, que*

responderão apenas pela dívida que assumiram com o seu negócio, e não pela eventual inadimplência da construtora. O mecanismo de defesa do financiador será o recebimento do que for devido pelo adquirente final, mas não a excussão da hipoteca, que não está permitida pelo sistema" (relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 18/2/1999, DJ de 21/6/1999, p. 164 - grifei).

E ainda, no REsp n. 431.440/SP foi ressaltado que, "*caso a linha de crédito outorgada à sociedade construtora seja proveniente de recursos próprios do agente financeiro, é válida e eficaz a hipoteca registrada anteriormente à celebração do compromisso de compra e venda, desde que, no ato de contratação, o promissário-comprador tenha sido cientificado a respeito. Cite-se, nesta linha: AGA nº. 161.052/SP, Rel. Min. Waldemar Zveiter, Terceira Turma, DJ 07/12/1998. Todavia, se os recursos ofertados pelo agente financeiro à sociedade construtora foram captados junto ao SFH, a hipoteca não tem eficácia perante o adquirente da unidade habitacional. [...]. A convicção exposta nesses precedentes ressalta o fato de que à hipótese aplica-se o regime especial instituído pelas Leis nºs. 4.380/64 e 4.864/65. Este regime limita as modalidades de garantia de que poderá se valer o banco-mutuante, na hipótese de inadimplência da construtora-mutuária"* (REsp n. 431.440/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/11/2002, DJ de 17/2/2003, p. 273 - grifos originais).

Nesse mesmo sentido: REsp n. 651.125/RJ, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 2/9/2004, DJ de 11/10/2004, p. 325; REsp n. 514.993/GO, relator Ministro Cesar Asfor Rocha, Quarta Turma, julgado em 25/11/2003, DJ de 14/6/2004, p. 230; REsp n. 439.604/PR, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 22/5/2003, DJ de 30/6/2003, p. 239; AgRg no Ag n. 522.731/GO, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 14/9/2004, DJ de 17/12/2004, p. 519; AgRg no REsp n. 505.407/GO, relator Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/8/2004, DJ de 4/10/2004, p. 284; e REsp n. 557.369/GO, relator Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, julgado em 7/10/2004, DJ de 8/11/2004, p. 241.

Em apenas 5 (cinco) dos precedentes mencionados na edição da Súmula n. 308 do STJ, não houve indicação explícita de que o financiamento imobiliário ocorreu no contexto do Sistema Financeiro da Habitação: REsp n. 287.774/DF, relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 15/2/2001, DJ de 2/4/2001, p. 302; REsp n. 329.968/DF, relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 9/10/2001, DJ de 4/2/2002, p. 394; REsp n. 401.252/SP, relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 28/5/2002, DJ de 5/8/2002, p. 352; REsp n. 418.040/SC, relator Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, julgado em 20/4/2004, DJ de 10/5/2004, p. 273; e AgRg no REsp n. 561.807/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/3/2004, DJ de 19/4/2004, p. 197.

Dessa forma, apesar de não constar do enunciado da Súmula n. 308 do STJ, quase todos os julgados citaram como fato relevante o negócio jurídico ter ocorrido no âmbito do SFH.

Esse é um elemento de grande importância, uma vez que a utilização do entendimento contido em uma súmula requer análise interpretativa criteriosa dos julgamentos primordiais que deram origem à sua edição.

Conforme explicitado, ao examinar a súmula em questão, é perceptível que a razão subjacente extraída dos acórdãos relacionados pode ser interpretada da seguinte maneira: no contexto do crédito fornecido pelo Sistema Financeiro da Habitação, a hipoteca estabelecida entre a incorporadora e a instituição financeira não teria eficácia em relação aos compradores do imóvel.

Por essa razão, ficou sedimentado o entendimento de que *"a Súmula 308 /STJ não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais, **incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH**, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial"* (AgInt no REsp n. 1.702.163/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019, DJe de 6/11/2019 - grifei). Confira-se ainda:

Compra de salas comerciais. Hipoteca. Direito à seqüela.

1. Não se tratando de aquisição de casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação, que dispõe de legislação protetiva especial, não há como dispensar o direito do credor hipotecário à seqüela, tal e qual estampado na legislação civil.

2. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 651.323/GO, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 7/6/2005, DJ de 29/8/2005, p. 335.)

Contudo, a Terceira Turma, ao enfrentar pela primeira vez a tese de ineficácia da alienação fiduciária, firmada entre a incorporadora e o agente financeiro, perante o mutuário, considerou como fato essencial, para configuração da *ratio decidendi* da Súmula n. 308/STJ, a boa-fé do adquirente, *"que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, até mesmo porque este possui legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado"* (REsp n. 1.576.164/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/5/2019, DJe de 23/5/2019).

Porém, da maior parte dos precedentes que fundamentaram a edição da Súmula n. 308/STJ não se extrai como fato jurídico essencial o respeito à boa-fé do adquirente no âmbito dos direitos reais, mas sim a existência de um regime especial instituído pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação.

De modo que essa modificação do entendimento acerca da *ratio decidendi* possibilitou a extensão das conclusões, antes limitadas à hipoteca, para o instituto da

alienação fiduciária em garantia, conforme pode se extrair dos demais julgados desta Corte a respeito do assunto: AgInt no AREsp n. 2.076.881/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 21/10/2022; AgInt no AREsp n. 1.581.978/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/12/2020, DJe de 18/12/2020; AgInt no AgInt no AREsp n. 2.060.898/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022; REsp n. 1.805.296/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 16/6/2021; AgInt no AREsp n. 1.581.978/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/12/2020, DJe de 18/12/2020; AgInt no AREsp n. 1.439.945/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 19/11/2019, DJe de 22/11/2019, entre outros.

Nessa mesma linha de raciocínio, Arthur Bittar Rodrigues Nunes defende a impossibilidade de extensão do entendimento da súmula à alienação fiduciária:

O referido enunciado trata unicamente da ineficácia da hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro ante ao adquirente, omitindo-se da *ratio decidendi* que se pode extrair dos julgados que o fundamentam, qual seja, esta ineficácia exige que a relação entre as partes tenha se dado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação.

[...] em análise detida da súmula e de seus precedentes constituintes, constatou-se que: a *ratio decidendi* do enunciado exige que a relação examinada guarde relação direta com o Sistema Financeiro de Habitação.

Nesse sentido, o fato de que essa disposição não integrou o enunciado da súmula, acarretou perpetuação de entendimentos desassociados dos casos originalmente analisados pelo tribunal. Há, como consequência, a proliferação de recentes julgados que não necessariamente estão contemplados no SFH, permitindo-se indevida abrangência desta súmula em casos essencialmente diversos.

[....]

Dessa feita, ainda que as críticas referentes à ausência de legalidade da exceção adotada na súmula fossem desconsideradas, a extensão desse entendimento à alienação fiduciária não se revela coerente com a própria aplicação do precedente citado, pois os acórdãos que o adotaram – a partir de uma interpretação analógica que permite uma exceção a uma regra geral de direito – não citaram a *ratio decidendi* da súmula.

(Nunes, Arthur Bittar Rodrigues. Ob. cit, pp. 40-41)

Registre-se que, enquanto o Sistema Financeiro da Habitação visa a "*facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população*" (art. 8º da Lei n. 4.380/1964), "*o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos*" (art. 1º da Lei n. 9.514/1997). Consequentemente, o Sistema Financeiro da Habitação estabelece normas mais protetivas para as partes mais vulneráveis.

Entretanto, tanto o precedente originário do entendimento (REsp n. 1.576.164/DF) quanto as decisões subsequentes que o acompanharam deixaram de

analisar a alienação fiduciária dentro do contexto do Sistema Financeiro da Habitação. De forma que, possuindo razões de decidir distintas, não se poderia aplicar analogicamente o entendimento sumular.

Da análise comparativa dos institutos

Quanto aos aspectos comuns entre alienação fiduciária e hipoteca, ambos são contratos acessórios, empregados como garantia real para transações jurídicas principais sobre propriedades imobiliárias.

Nada obstante, há muito mais distinções do que similaridades.

A hipoteca é um direito real de garantia que incide sobre um imóvel para assegurar o pagamento de uma dívida. Nesse caso, o devedor, proprietário do imóvel, concede ao credor o direito de preferência no recebimento do crédito em caso de inadimplência, mediante a constituição de uma garantia sobre o imóvel.

Por outro lado, a alienação fiduciária é um instituto previsto na Lei n. 9.514 /1997, que permite a transferência da propriedade do bem – no caso, o imóvel – ao credor fiduciário, geralmente instituição financeira, como garantia do contrato de financiamento ou empréstimo (art. 22). Nesse caso, o devedor fiduciante transfere a propriedade do imóvel ao credor até que a dívida seja quitada. Após o pagamento integral, a propriedade é transferida de volta ao devedor.

Desse modo, para o credor fiduciário, a propriedade fiduciária representa direito real sobre bem próprio, sujeita a condição resolutiva, enquanto a hipoteca constitui direito real sobre bem alheio. Do ponto de vista do devedor, na alienação fiduciária, ele possui o direito de adquirir o imóvel, enquanto que na hipoteca ele se mantém na propriedade do bem. A propósito, cito Melhin Namem Chalhuh:

É que, como se sabe, na hipoteca o bem permanece no patrimônio do devedor e, assim, sendo ele, o devedor, titular do domínio sobre o imóvel, pode constituir sobre ele novos gravames e até mesmo vendê-lo, hipótese em que, por força da sequência, o gravame hipotecário passa à responsabilidade do adquirente.

Já na propriedade fiduciária o bem é retirado do patrimônio do devedor e transmitido ao patrimônio do credor. Assim, não sendo mais titular da propriedade, o devedor-fiduciante não tem mais a faculdade de dispor do bem e, portanto, não pode vendê-lo, ainda que em caráter fiduciário, mais de uma vez, sucessivamente, ao mesmo adquirente ou a diferentes adquirentes (relembre-se que a alienação fiduciária importa na transmissão da propriedade, ainda que em caráter resolúvel; transmitida a propriedade fiduciária ao credor, o fiduciante torna-se titular da posse direta e de direito aquisitivo sobre o imóvel, sob condição suspensiva, só vindo a readquiri-lo por efeito do pagamento da dívida garantida).

(CHALHUB, Melhim Namem. Negócio fiduciário. 7ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2021, p. 291)

As implicações principais dessas diferenças são a titularidade do bem oferecido como garantia e o desdobramento da posse. Assim, no caso da hipoteca, o

devedor é tanto o proprietário quanto o possuidor direto do imóvel, enquanto o credor detém apenas direito real de garantia. Por outro lado, na propriedade fiduciária, há uma separação da posse, permitindo que o devedor possua o bem diretamente, além de ter o direito real de aquisição, enquanto o credor possui a propriedade sujeita a condição resolutiva e é o possuidor indireto.

Infere-se daí que, quando o devedor hipotecário firma um contrato de promessa de compra e venda de imóvel com terceiro de boa-fé, ele está negociando bem do qual é proprietário. No entanto, essa situação distingue-se significativamente daquela do devedor fiduciante, uma vez que, ao negociar bem garantido fiduciariamente, estará vendendo imóvel que pertence ao credor fiduciário.

Como justificar a aplicação da Súmula n. 308 do STJ à alienação fiduciária diante do tratamento normativo distinto conferido aos devedores de ambas garantias reais? Enquanto o devedor hipotecário detém a propriedade, o devedor fiduciante possui apenas a posse direta do imóvel, sendo, portanto, o negócio jurídico celebrado com terceiro de boa-fé ineficaz em face do proprietário do bem, o credor fiduciário.

Esse é o entendimento pacífico desta Corte Superior, segundo a qual, na venda *a non domino*, o negócio jurídico realizado por quem não é dono não produz efeito algum em relação ao proprietário, havendo nulidade absoluta, impossível de ser convalidada pelo transcurso do tempo, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.342.222/DF, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 9/11/2021, DJe de 26/11/2021; AgInt no REsp n. 1.785.665/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2019, DJe de 14/8/2019; e AgInt na AR n. 5.465/TO, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/12/2018, DJe de 18/12/2018.

Diante desse contexto, se o devedor fiduciante, por contrato de promessa de compra e venda ou de cessão de direito, negocia com terceiro de boa-fé bem imóvel de propriedade do credor fiduciário, tal transação não afeta a alienação fiduciária devidamente registrada por escritura pública. Consequentemente, torna-se inviável aplicar o entendimento sumular.

Há outro fator a ser considerado: não é possível estender uma hipótese de exceção normativa para restringir a aplicação de regra jurídica válida. Cito, a propósito, a lição de Carlos Maximiliano, segundo a qual "*as disposições excepcionais são estabelecidas por motivos ou considerações particulares, contra outras normas jurídicas, ou contra o direito comum; por isso não se estendem além dos casos e tempos que designam expressamente*" (Hermenêutica e aplicação do direito. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999, pp. 225-227).

É incontestável que a Súmula n. 308 do STJ criou uma exceção à regra geral do direito imobiliário sobre a prioridade registral, ao afirmar que a hipoteca

celebrada entre a incorporadora e a instituição financeira não teria eficácia perante os adquirentes que conseguiram crédito por intermédio do Sistema Financeiro da Habitação.

Por sua vez, há regra jurídica válida acerca da hipótese de negócio jurídico realizado pelo devedor fiduciante e seus efeitos sobre o adquirente da obrigação. A Lei n. 9.514/1997 é clara e literal ao exigir a anuência expressa do credor fiduciário para que o devedor fiduciante possa transmitir os direitos sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia. Essa transferência implica que o adquirente assuma todas as obrigações relacionadas ao imóvel em questão (art. 29).

Por isso, se, por contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel ou de cessão de direitos, o devedor fiduciante negociou bem imóvel de titularidade do credor fiduciário sem sua expressa anuência, esse acordo apenas produzirá efeitos entre os contratantes.

Sobre o assunto, cito novamente os ensinamentos de Melhim Namem Chalhub:

A cessão sem anuência do fiduciário só produz efeito entre o cedente e o cessionário e, por isso, é desaconselhável para todas as partes envolvidas no negócio, pois, de uma parte, o cedente continuará obrigado perante o fiduciário e, de outra parte, o cessionário não terá legitimação para reivindicar os direitos de fiduciante em face do fiduciário. (CHALHUB, Melhim Namem. ob. cit., p. 324)

Logo, seja pela inadequação de se estender a *ratio decidendi* da súmula aos casos não contemplados no SFH, seja por ausência de similaridade normativa entre os institutos, seja porque o negócio jurídico realizado por quem não é dono não produz efeito em relação ao proprietário fiduciário, ou mesmo pela impossibilidade de elastecer uma hipótese de exceção normativa para restringir a aplicação de regra jurídica válida, o fato é que a Súmula n. 308 do STJ não deve ser empregada nas hipóteses de alienação fiduciária.

Da análise econômica

No mais, é essencial haver segurança jurídica e econômica nos contratos de alienação fiduciária para garantir a estabilidade das relações contratuais entre as partes envolvidas, bem como para promover o desenvolvimento econômico e o acesso ao crédito de forma responsável.

A credibilidade nos contratos de alienação fiduciária contribui para o desenvolvimento do mercado financeiro, para a promoção do investimento e do crescimento econômico. Quando os investidores possuem confiança na solidez dos contratos e na proteção de seus direitos, estão mais propensos a fornecer financiamento para a aquisição de bens e para o desenvolvimento de projetos, o que impulsiona a atividade econômica e gera empregos e renda.

A segurança jurídica e econômica nos contratos de alienação fiduciária é essencial para garantir a estabilidade das relações contratuais, promover o acesso ao crédito de forma responsável e estimular o desenvolvimento econômico e o investimento. É fundamental que as normas legais e os procedimentos sejam claros, previsíveis e aplicáveis de forma consistente, garantindo assim a confiança das partes e a proteção de seus direitos.

A aplicação da Súmula n. 308 do STJ aos contratos de alienação fiduciária pode gerar efeitos prejudiciais aos próprios consumidores, tendo em vista o aumento do risco percebido pelos agentes financeiros ao concederem financiamentos para aquisição de imóveis, com a consequente elevação do custo de crédito.

Como resultado, os agentes financeiros podem adotar medidas mais cautelosas na concessão de crédito, como aumentar as taxas de juros, exigir maiores garantias ou até mesmo restringir o acesso ao financiamento para certos perfis de clientes. Essa redução na disponibilidade de crédito pode dificultar o acesso à moradia própria para muitas pessoas, especialmente aquelas com menor poder aquisitivo.

Do caso *sub judice*

É incontroverso que o contrato de alienação fiduciária celebrado entre o devedor fiduciante, SBCL EMPREENDIMENTOS LTDA, e o credor fiduciário, RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, deu-se em momento anterior ao do instrumento particular de promessa de compra e venda, firmado entre o devedor fiduciante e D&P INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e ao de cessão e transferência de direitos contratuais, entre D&P e os autores.

Da mesma forma, é incontestável que a alienação fiduciária foi instituída por intermédio de escritura pública lavrada pelo oficial do Registros de Imóveis (e-STJ, fls. 115/117). E ainda, a discussão nos autos não envolve financiamento imobiliário pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Destaque-se que os autores não agiram com suficiente diligência ao realizar o negócio jurídico com D&P, considerando que havia escritura pública devidamente registrada no cartório imobiliário, na qual constava a alienação fiduciária dos imóveis cujos direitos pretendiam adquirir.

Inclusive, a recorrente informa que "*em referido contrato preliminar os Recorridos reconheceram que o imóvel estava em construção, declarando ciência expressa da constituição de alienação fiduciária sobre o mesmo*" (e-STJ, fl. 488). A informação a respeito do disposto no contrato preliminar é fato incontroverso, haja vista não ter sido impugnado pela parte recorrida em suas contrarrazões recursais (e-STJ, fls. 540/557).

No mais, não é necessário examinar a boa-fé dos terceiros adquirentes, ora recorridos, os quais poderão exercer seu direito em relação às obrigações dos

pactos contra a promitente vendedora, SBCL EMPREENDIMENTOS LTDA, e o cedente dos direitos, D&P INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Registre-se que *"a venda a non domino é realizada por quem não detém a propriedade da coisa, mas é existente, válida e eficaz entre os contratantes, sendo apenas ineficaz em face do proprietário do bem"* (REsp n. 2.091.432/MG, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 21/11/2023, DJe de 23/11/2023).

Nesse contexto, concluo que os contratos particulares de promessa de compra e venda de imóvel e de cessão de direitos não podem produzir efeitos em prejuízo da propriedade fiduciária, razão pela qual devem prevalecer os termos da escritura pública firmada entre a administradora de consórcios e a incorporadora.

Portanto, as instâncias de origem, ao aplicarem a Súmula n. 308 do STJ ao contrato de alienação fiduciária, violaram o disposto nos arts. 22, 23 e 29 da Lei n. 9.514/1997.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso especial, a fim de julgar improcedente a ação declaratória de ineficácia de garantia cumulada com desconstituição de gravame, afastando a ordem de desconstituir a consolidação da propriedade fiduciária.

Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários do procurador da parte adversa, que fixo em 10% (dez por cento) do proveito econômico auferido, ficando suspensa a exigibilidade em virtude da gratuidade de justiça (arts. 85, § 2º, e 98, § 3º, do CPC/2015).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2130141 - RS (2019/0307774-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : **RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**
ADVOGADOS : **MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA E OUTRO(S) - DF013418**
: **MARCOS VINICIUS BARROS OTTONI - DF016785**
: **ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245**
: **RAFAEL DE MELO BRANDÃO - DF062125**
RECORRIDO : **PAULO HENRIQUE DE SOUZA REIS**
RECORRIDO : **MILENE LODETTI PAGANINI**
ADVOGADO : **DANIEL BAUER LUIZ - RS047993**
INTERES. : **SBCL EMPREENDIMENTOS EIRELI**

VOTO-VISTA

Cuida-se de recurso especial interposto por RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c" da Constituição Federal, em desafio a acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que manteve a procedência de ação declaratória de ineficácia de garantia, cumulada com pedido de desconstituição de gravame, para afastar a consolidação da propriedade fiduciária havida em favor da ora recorrente sobre os imóveis descritos nas matrículas nº 40.311, nº 40.263, ambos do Livro nº 2-RG do Registro de Imóveis de Cachoeirinha.

Consta dos autos que a empresa SBCL EMPREENDIMENTOS LTDA ingressou em grupos de consórcio de bens imóveis administrados por RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, ora recorrente, visando à obtenção de cartas de crédito para o custeio da construção do Bloco B do Conjunto Residencial Atlanta II, localizado na cidade de Cachoeirinha - RS.

Em razão da contemplação de cotas e liberação de crédito, em 7/2009, SBCL EMPREENDIMENTOS LTDA firmou com a insurgente escritura pública de confissão de dívida, mútuo, com pacto adjeto de constituição e alienação fiduciária em garantia, devidamente registrada no ofício imobiliário, oportunidade na qual, por instrumento público, a empresa SBCL alienou fiduciariamente o apartamento 218 e o box de estacionamento 44 do referido residencial, os quais são objeto do presente litígio.

Apesar de o imóvel pertencer à credora fiduciária, RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, a devedora fiduciante, SBCL

EMPREENDIMENTOS LTDA, em 11/2010, ajustou instrumento particular de promessa de compra e venda com D&P INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por sua vez, em 6/2013, D&P INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA firmou com os autores da presente ação e ora recorridos PAULO HENRIQUE DE SOUZA REIS e MILENE LODETTI PAGANINI, instrumento particular de cessão e transferência de direitos contratuais em relação aos referidos bens imóveis.

Diante do inadimplemento da devedora fiduciante, em 12/2015, RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA consolidou em seu nome a propriedade plena do imóvel alienado fiduciariamente, operando-se, por consequência, a quitação da dívida.

Daí por que os autores ingressaram com a presente demanda - declaratória de ineficácia de garantia cumulada com desconstituição de gravame -, ou seja, tendo em vista a circunstância de quitação do contrato particular anterior firmado entre D&P INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SBCL EMPREENDIMENTOS LTDA e desta última ter figurado no ajuste como anuente. Consideraram, ainda, a inviabilidade da consolidação da propriedade diante do pagamento regular das parcelas da contratação havida com a vendedora D&P INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A ação fora julgada procedente na origem e mantida pela Corte local, contra cujo acórdão se insurge a credora fiduciária.

O e. relator, em seu judicioso voto, dá provimento ao reclamo para julgar improcedente o pedido autoral, afastando a incidência da Súmula 308/STJ e considerando como fundamentação a diferença entre os institutos de garantia real: hipoteca e alienação fiduciária.

Além disso, discorre sobre a circunstância da Súmula 308/STJ ter sido firmada para proteger, principalmente, os consumidores hipervulneráveis, visto que formada a partir de 16 processos, dentre os quais 11 seriam vinculados ao SFH, circunstância inócua no caso dos autos.

Em virtude da importância do tema, pediu-se vista dos autos para melhor exame da questão controvertida.

É o relatório.

Voto

Com a devida vênia, diverge-se do e. relator para sequer conhecer do recurso especial.

1. De início, verifica-se que o recurso especial não ultrapassa a admissibilidade recursal, haja vista que a parte recorrente **não infirma fundamento**

nodal apto, por si só, à manutenção do entendimento perfilhado na origem, atraindo, por conseguinte, o óbice das Súmulas 283 e 284/STF.

No julgamento da instância precedente constou, de forma cristalina, a circunstância de ter a parte autora ajuizado - anteriormente a esta demanda - ação de consignação em pagamento, na qual restou deferida a consignação das parcelas faltantes para o adimplemento total do imóvel adquirido **diretamente em favor da credora fiduciária, ora recorrente**.

Eis o relato que consta do acórdão recorrido:

Esclareço que a presente demandada foi ajuizada depois da ação de consignação em pagamento n.08611640016045, da qual resultou a apelação n. 70080341290, e em que foram depositadas em juízo, até o momento, 15 parcelas do contrato.

Consoante a narrativa contida na inicial, os autores, ora apelados, adquiriram junto à corré SBCL um apartamento e um box naquele que, futuramente, seria o condomínio Atlanta, em Cachoeirinha/RS (fls. 13 e ss. dos autos da apelação n. 70080341290, em apenso). Alega o pagamento do preço, que está sendo realizado por meio da consignação em pagamento conexa, tendo recebido as chaves do empreendimento.

Confira-se, por oportuno o seguinte trecho do acórdão embargado, que bem pontua a circunstância de ter a **credora fiduciária se beneficiado do preço de aquisição do bem em virtude de ter sido deferida a consignação das parcelas** diretamente a seu favor:

De sorte que cabe aqui apenas reiterar que a alienação fiduciária é ineficácia (sic) frente ao comprador da unidade edilícia, que ajuizou conexa ação consignatória para fins de pagamento do preço, e na qual foi determinada a continuidade do pagamento decorrente da promessa de compra e venda celebrada com a construtora diretamente em favor da credora fiduciária.

Do acórdão da apelação constou a necessidade de eventual transferência da propriedade quando da constatação da quitação do preço do imóvel:

De considerar que eventual transferência de propriedade deverá ser deferida diante da constatação da quitação do preço do imóvel, considerando o que foi pago e o que está sendo depositado em juízo, considerando que foram depositadas em juízo 15 parcelas das 68 ainda restantes para quitação do imóvel (conforme petição inicial da ação de consignação em pagamento conexa).

Ocorre que não houve manifestação da credora fiduciária quanto a essa assertiva do acórdão que, repita-se, afirmou o recebimento da quantia consignada, tampouco insurgiu-se neste reclamo contra o fundamento suficiente para a manutenção do julgado, no sentido de que as parcelas para a aquisição do bem estavam sendo direcionadas a si.

É ônus da parte recorrente impugnar especificamente os fundamentos do acórdão recorrido, sob pena de a deficiência das razões recursais atrair os óbices dos enunciados nº 283 e nº 284 da Súmula do STF.

Nesse sentido, cita-se precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA. REJEIÇÃO DA EXCEÇÃO. AUSÊNCIA RELAÇÃO DE CONSUMO. PREVALÊNCIA DE CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. HIPOSSUFICIÊNCIA DO CONTRATANTE NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 7 DO STJ. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. [...]

3. A falta de impugnação objetiva e direta ao fundamento central do acórdão recorrido, denota a deficiência da fundamentação recursal que se apegou a considerações secundárias e que de fato não constituíram objeto de decisão pelo Tribunal de origem. Incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1178201/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018)

Assim, não tendo havido irresignação da parte recorrente quanto ao fundamento autônomo do julgado - acerca de ter sido deferido em seu favor o pagamento das parcelas para a aquisição do bem pelos autores -, não deve o recurso especial ser conhecido.

1.1 Como se sabe, a intenção da credora fiduciária nunca é de manter consigo a propriedade do bem oferecido como garantia em alienação fiduciária, tanto que, no caso, ante a mora da consorciada, consolidou a propriedade e **procedeu, incontinenti, ao leilão dos imóveis**. Somente diante do fato de não ter havido lance é que acabou por considerar a adjudicação dos bens.

Preconiza o ilustre Melhim Nalmen Chalhub:

“Na medida em que o devedor transfere a propriedade do imóvel ao credor, até que a dívida seja paga, resulta claro que essa modalidade de alienação caracteriza-se pela temporariedade e pela transitoriedade; **o credor adquire o imóvel não com o propósito de mantê-lo com sua propriedade, em caráter perpétuo e exclusivo, mas com a finalidade de garantir-se, mantendo-o sob seu domínio até que o devedor-fiduciante pague a dívida, e somente até aí**”. (CHALHUB, Melhim N. *Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário*. 5. ed., rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 242).

O objetivo da consolidação da propriedade na alienação fiduciária é sempre realizar a venda do bem ofertado em garantia para a satisfação da dívida do devedor fiduciário inadimplente. Desta forma, tendo a venda do bem efetivamente se perfectibilizado, eventuais valores faltantes devem ser perseguidos diretamente do consorciado.

Ademais, ainda que alegue a parte recorrente que a venda de bem alienado fiduciariamente, sem anuência do credor fiduciário, seria ineficaz, é certo que, sobre essa questão, **o magistrado a quo, com inegável razoabilidade, asseverou competir à credora fiduciária** - administradora do consórcio e efetiva financiadora da construção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário - **fiscalizar e tomar ciência das negociações havidas com as unidades imobiliárias**, notadamente quando o empreendimento é do tipo residencial, sendo posto à venda perante a coletividade, único efetivo propósito da incorporação imobiliária.

Confira-se o trecho da sentença:

Além disso, à construtora e à administradora de consórcios se exige maiores cautelas na hora de negociar, pois são negociantes profissionais. A financiadora concedeu crédito para a empreendedora construir imóveis para venda. Evidente que, ao obter as garantias, tinha que se assegurar, de todas as formas, se havia ou não negociação sobre as unidades garantidoras, e acompanhar as atividades da financiada, inclusive quanto à venda dos imóveis tomados em garantia.

Desta forma, em que pese a relevância do tema trazido no judicioso voto do e. relator, com a devida vênia, o recurso especial não é cognoscível ante o evidente óbice das Súmulas nº 283 e 284/STF .

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2019/0307774-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.130.141 / RS

Números Origem: 00035051720168210086 00060463420198217000 00997240620198217000
01575100820198217000 02223251420198217000 08611600019281
1575100820198217000 2223251420198217000 35051720168210086
60463420198217000 70080341373 70081278152 70081856015 70082504168
8611600019281 997240620198217000

PAUTA: 18/03/2025

JULGADO: 01/04/2025

RelatorExmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI****AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA E OUTRO(S) - DF013418
MARCOS VINICIUS BARROS OTTONI - DF016785
ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245
RAFAEL DE MELO BRANDÃO - DF062125
RECORRIDO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA REIS
RECORRIDO : MILENE LODETTI PAGANINI
ADVOGADO : DANIEL BAUER LUIZ - RS047993
INTERES. : SBCL EMPREENDIMENTOS EIRELI

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi, não conhecendo do recurso especial, e os votos dos Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti acompanhando o relator, a Quarta Turma, por maioria, conheceu e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do relator.

Votou vencido o Sr. Ministro Marco Buzzi. Votaram com o Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

C54251649493211:1818@ 2019/0307774-6 - REsp 2130141



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.601.985 / RS

Número Registro: 2019/0307774-6

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00035051720168210086 00060463420198217000 00997240620198217000 01575100820198217000
02223251420198217000 08611600019281 1575100820198217000 2223251420198217000 35051720168210086
60463420198217000 70080341373 70081278152 70081856015 70082504168 8611600019281
997240620198217000

Sessão Virtual de 12/09/2023 a 18/09/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA E OUTRO(S) - DF013418

MARCOS VINICIUS BARROS OTTONI - DF016785

ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245

RAFAEL DE MELO BRANDÃO - DF062125

AGRAVADO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA REIS

AGRAVADO : MILENE LODETTI PAGANINI

ADVOGADO : DANIEL BAUER LUIZ - RS047993

INTERES. : SBCL EMPREENDIMENTOS EIRELI

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA E OUTRO(S) - DF013418

MARCOS VINICIUS BARROS OTTONI - DF016785

ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245

RAFAEL DE MELO BRANDÃO - DF062125

AGRAVADO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA REIS
AGRAVADO : MILENE LODETTI PAGANINI
ADVOGADO : DANIEL BAUER LUIZ - RS047993
INTERES. : SBCL EMPREENDIMENTOS EIRELI
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE0000000M

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta em 19/09/2023.
Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 19 de setembro de 2023

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0307774-6 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.601.985 /
RS

Números Origem: 00035051720168210086 00060463420198217000 00997240620198217000
01575100820198217000 02223251420198217000 08611600019281
1575100820198217000 2223251420198217000 35051720168210086
60463420198217000 70080341373 70081278152 70081856015 70082504168
8611600019281 997240620198217000

PAUTA: 21/11/2023

JULGADO: 21/11/2023

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA E OUTRO(S) - DF013418
MARCOS VINICIUS BARROS OTTONI - DF016785
ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245
RAFAEL DE MELO BRANDÃO - DF062125
AGRAVADO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA REIS
AGRAVADO : MILENE LODETTI PAGANINI
ADVOGADO : DANIEL BAUER LUIZ - RS047993
INTERES. : SBCL EMPREENDIMENTOS EIRELI
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA E OUTRO(S) - DF013418
MARCOS VINICIUS BARROS OTTONI - DF016785
ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245
RAFAEL DE MELO BRANDÃO - DF062125
AGRAVADO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA REIS
AGRAVADO : MILENE LODETTI PAGANINI
ADVOGADO : DANIEL BAUER LUIZ - RS047993
INTERES. : SBCL EMPREENDIMENTOS EIRELI
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

O presente feito foi retirado de pauta por indicação do Sr. Ministro Relator.

C542516494943211:1818@ 2019/0307774-6 - AREsp 1601985 Petição : 2023/0068843-4 (AgInt)

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0307774-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.130.141 / RS

Números Origem: 00035051720168210086 00060463420198217000 00997240620198217000
01575100820198217000 02223251420198217000 08611600019281
1575100820198217000 2223251420198217000 35051720168210086
60463420198217000 70080341373 70081278152 70081856015 70082504168
8611600019281 997240620198217000

PAUTA: 27/08/2024

JULGADO: 03/09/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA E OUTRO(S) - DF013418
MARCOS VINICIUS BARROS OTTONI - DF016785
ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245
RAFAEL DE MELO BRANDÃO - DF062125
RECORRIDO : PAULO HENRIQUE DE SOUZA REIS
RECORRIDO : MILENE LODETTI PAGANINI
ADVOGADO : DANIEL BAUER LUIZ - RS047993
INTERES. : SBCL EMPREENDIMENTOS EIRELI

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do relator dando provimento ao recurso especial, PEDIU VISTA o Ministro Marco Buzzi. Aguardam os demais.

C54251649493211:1818@ 2019/0307774-6 - REsp 2130141